

Załącznik nr III
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „Grzegórzki - Centrum”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, styczeń 2025 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Małgorzata Kuzianik

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczko

Autorzy opracowania

Paweł Mleczko

Anna Leśniak

Łukasz Kusak

Magdalena Postulka

Opracowanie kartograficzne

Jacek Burnóg, Konrad Kamiński
- Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu	10
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	17
8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów	18
9. Informacje z analizy rynku nieruchomości	18
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....	19
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	19
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości	19
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	20
4. Podatek od nieruchomości	20
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	22
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu	23
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	24
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń.....	24
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	26
IV. PODSUMOWANIE.....	28
1. Konkluzje	28
2. Zalecenia wynikające z prognozy	29

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Grzegórzki - Centrum”	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Grzegórzki - Centrum”	9
Tabela 2. Struktura własności mpzp obszaru „Grzegórzki - Centrum”	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Centrum”	10
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”	21
Tabela 4. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”	22
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”	25
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”	25
Tabela 7. Szczegółowe zestawienie nieruchomości zajętych pod drogi publiczne do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”	26
Tabela 8. Szczegółowe zestawienie nieruchomości zajętych przez tereny zieleni publicznej do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”	26
Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”	26
Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Grzegórzki – Centrum”	28

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

- 1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
- 2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)
- 3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)
- 4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.)
- 5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.)
- 6. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)
- 7. Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572)
- 8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
- 9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- 10. Uchwała nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2024 r. poz. 7304)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Centrum” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grzegórzki - Centrum” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań** - opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 63, 64),**
Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.
7. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.** Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
8. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”,** I kwartał 2024 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [7] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [7]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

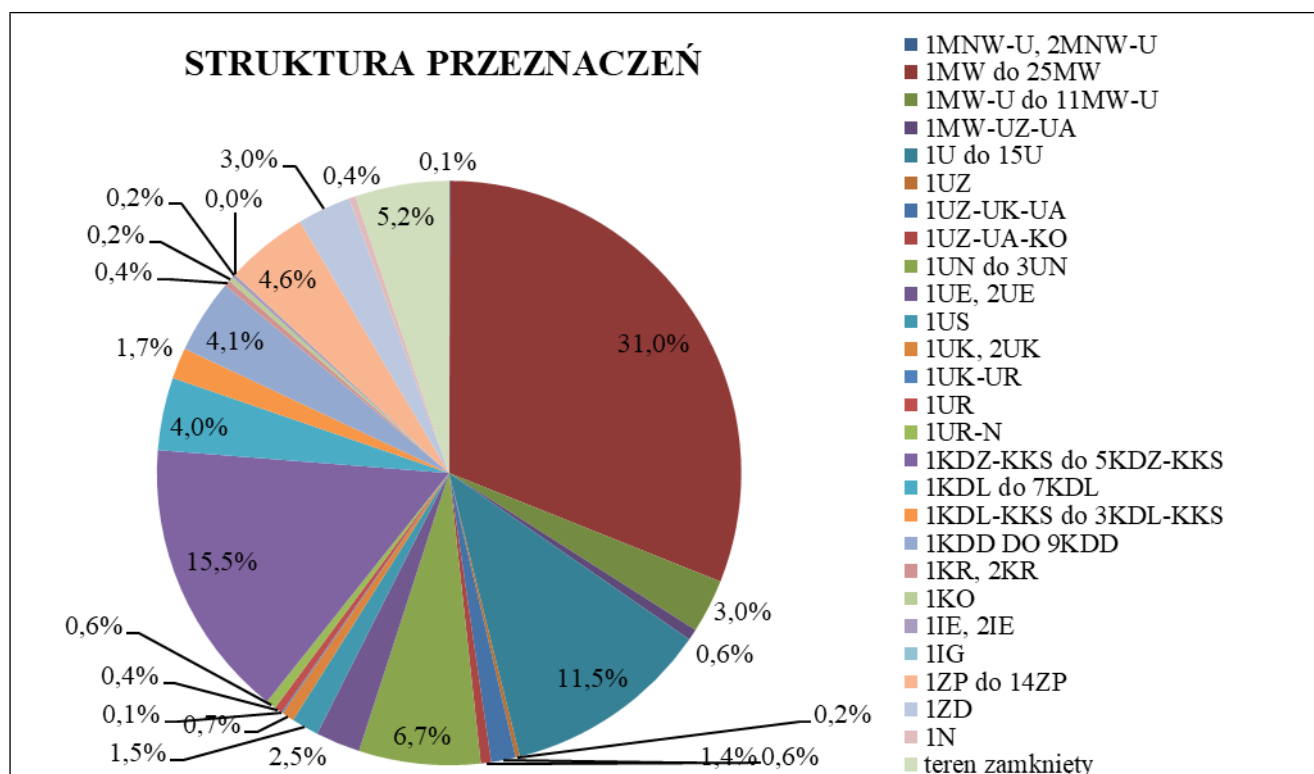
4. Informacje dotyczące projektu planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centralnej części miasta, na terenie Dzielnicy II Grzegórzki w obrębach: 5, 8, 16, 17, 50 Śródmieście. Powierzchnia obszaru wynosi 111,02 ha.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Grzegórzki - Centrum”

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	1MNW-U, 2MNW-U	0,07	0,06
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1MW do 25MW	34,41	31,00
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	1MW-U do 11MW-U	3,30	2,97
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji	1MW-UZ-UA	0,69	0,62
Tereny usług	1U do 15U	12,72	11,46
Teren usług zdrowia i pomocy społecznej	1UZ	0,25	0,23
Teren usług zdrowia i opieki społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji	1UZ-UK-UA	1,50	1,35
Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji lub obsługi komunikacji	1UZ-UA-KO	0,64	0,58
Tereny usług nauki	1UN do 3UN	7,46	6,72
Tereny usług edukacji	1UE, 2UE	2,74	2,47
Teren usług sportu i rekreacji	1US	1,67	1,50
Tereny usług kultury i rozrywki	1UK, 2UK	0,75	0,68
Teren usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego	1UK-UR	0,08	0,08
Teren usług kultu religijnego	1UR	0,49	0,44
Teren usług kultu religijnego lub niesklasyfikowany	1UR-N	0,61	0,55
Tereny dróg zbiorczych lub komunikacji szynowej	1KDZ-KKS do 5KDZ-KKS	17,26	15,55
Tereny dróg lokalnych	1KDL do 7KDL	4,46	4,02
Tereny dróg lokalnych lub komunikacji szynowej	1KDL-KKS do 3KDL-KKS	1,91	1,72
Tereny dróg dojazdowych	1KDD do 9KDD	4,56	4,10
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	1KR, 2KR	0,39	0,35
Teren obsługi komunikacji	1KO	0,28	0,25
Teren elektroenergetyki	1IE, 2IE	0,22	0,20
Teren gazownictwa	1IG	0,01	0,01
Tereny zieleni urządzonej	1ZP do 14ZP	5,07	4,57
Teren ogrodów działkowych	1ZD	3,29	2,96
Teren niesklasyfikowany	1N	0,41	0,37
Teren zamknięty	teren zamknięty	5,76	5,19
		111,02	100

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Grzegórzki - Centrum”



5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp obszaru „Grzegórzki - Centrum” przedstawia poniższa tabela.

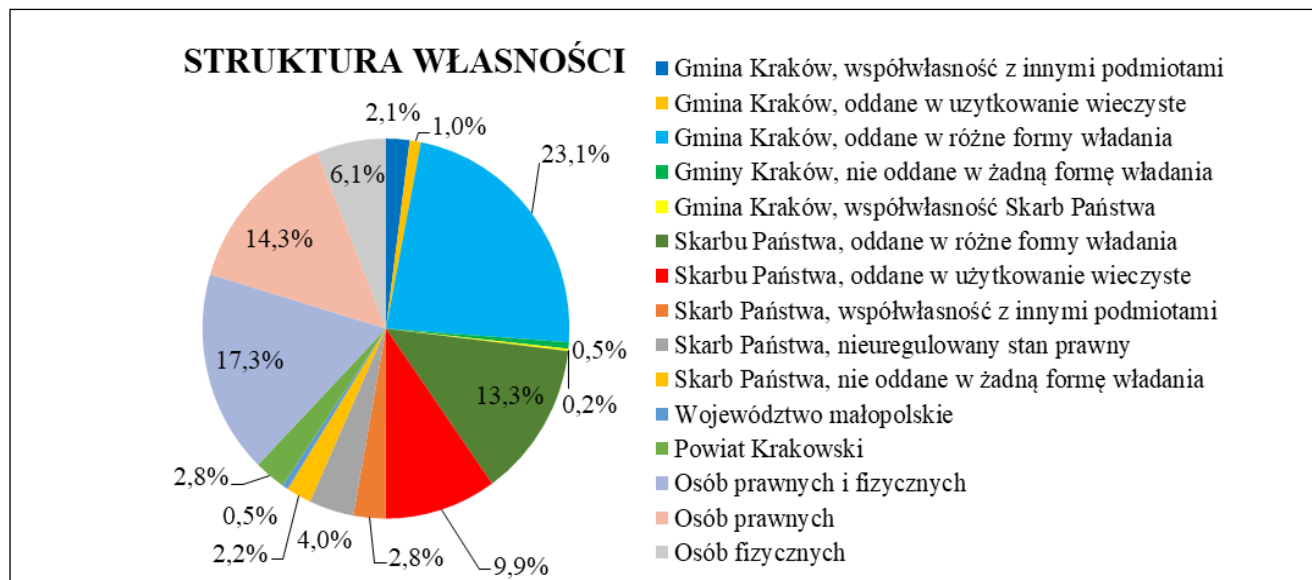
Tabela 2. Struktura własności mpzp obszaru „Grzegórzki - Centrum”¹

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, współwłasność z innymi podmiotami	2,31	2,1
Gmina Kraków, oddane w użytkowanie wieczyste	1,11	1,0
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	25,77	23,1
Gminy Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,61	0,5
Gmina Kraków, współwłasność Skarb Państwa	0,21	0,2
Skarbu Państwa, oddane w różne formy władania	14,83	13,3
Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste	11,01	9,9
Skarb Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	3,13	2,8
Skarb Państwa, nieuregulowany stan prawny	4,41	4,0
Skarb Państwa, nie oddane w żadną formę władania	2,47	2,2
Województwo małopolskie	0,59	0,5
Powiat Krakowski	3,07	2,8
Osób prawnych i fizycznych	19,33	17,3
<u>Osób prawnych</u>	<u>15,93</u>	<u>14,3</u>

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

Osób fizycznych	6,83	6,12
Suma	111,61	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Grzegórzki - Centrum”

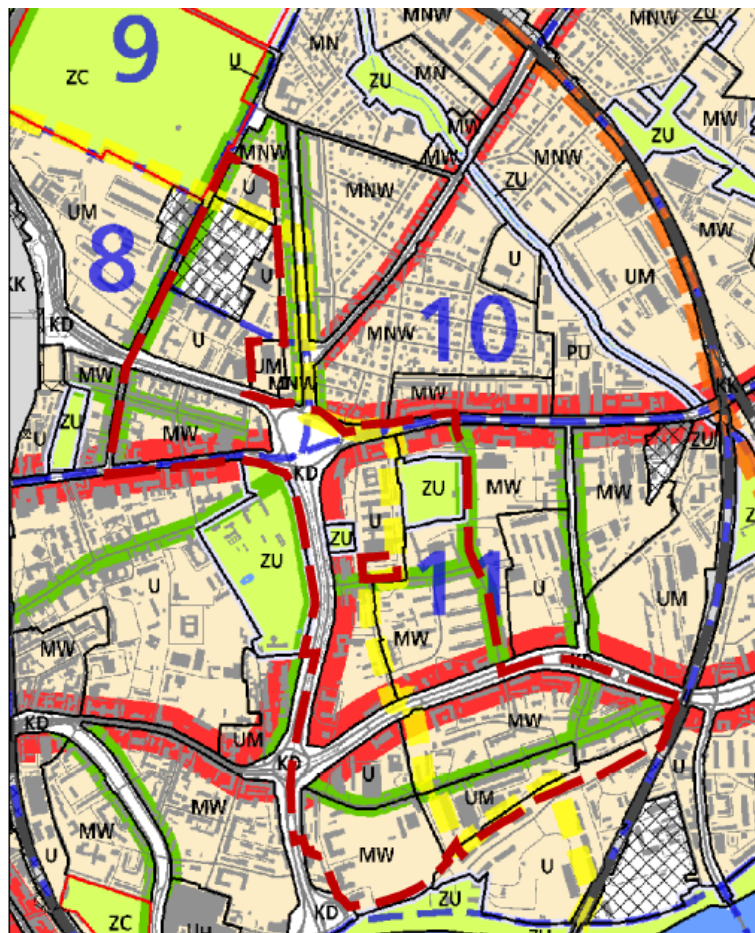


Z powyższych danych własnościowych wynika, że przeważającą część terenu stanowią działki Skarbu Państwa (32 %) oraz działki Gminy Kraków (27 %). Znaczący udział we własności gruntów mają także grunty osób prawnych (14 %) i osób prawnych i fizycznych (17 %). Działki osób fizycznych stanowią 6 %, działki Województwa małopolskiego – 1 % i działki Powiatu Krakowskiego – 3.

6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Grzegórzki - Centrum” znajduje się w granicach strukturalnych jednostkach urbanistycznych:

- nr 8 Nowe Miasto,
- nr 10 Olsza,
- nr 11 Grzegórzki.



Fragment planszy K1- Struktura przestrzenna.

Mpzp obszaru „Grzegórzki - Centrum” obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

Funkcja dopuszczalna - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna – Zielenią urządzoną i nieurządzoną, m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa:

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleni, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

W obrębie jednostki nr 8 Nowe Miasto:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna tzw. Jurydyki Lubicz (rejon ul. Lubicz i ul. A. Lubomirskiego) do utrzymania, uzupełnień i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Zespół obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym Uniwersytetu Ekonomicznego do utrzymania, rozwoju i uzupełnień, a zespół innych funkcji usługowych w rejonie ul. A. Lubomirskiego i węzła Mogilskiego do przekształceń;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ciąg komunikacyjny ul. Topolowej i ul. Rakowickiej (od ul. Lubicz do ul. A. Lubomirskiego) kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Lubicz, ul. A. Lubomirskiego oraz linii tramwajowej i metra na kierunku wschód-zachód;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa wielorodzinna w formie zwartych kwartałów zabudowy, w tym zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa w formie zespołów i usług wbudowanych;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%;

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, a w rejonie ul. Aleksandra Lubomirskiego do 40m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Aleksandra Lubomirskiego i ul. Lubicz do 100%;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Część jednostki (dawna jurydyka Lubicz) zawiera się w granicach pomnika historii. Liczne zespoły i obiekty ujęte są w ewidencji zabytków, w tym część wpisana jest do rejestru zabytków; cała jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Kleparza.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Strefa Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO:
 - obejmuje całość jednostki;
- Ochrony wartości kulturowych – obejmuje całość jednostki (z wyjątkiem tzw. „szkieletora” i jego najbliższego sąsiedztwa);
- Ochrony sylwety Miasta - obejmuje prawie całą jednostkę;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu – obejmuje całość jednostki;
- Nadzoru archeologicznego – obejmuje całość jednostki;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach uwzględniających zachowaną zabudowę historyczną i tradycyjną;

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3) - nie dotyczy;**zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**

- Drogi układu podstawowego i lokalne:
 - ul. Aleksandra Lubomirskiego - w klasie Z,
 - ul. Rakowicka - w klasie L,
- Transport zbiorowy:
 - zintegrowany węzeł komunikacyjny przystanków planowanego metra, tramwajów oraz autobusów miejskich (Rondo Mogiłskie),
 - linie tramwajowe układu śródmiejskiego (ul. Rakowicka, ul. Lubicz) i linia średnicowa (w tunelu),
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas;
- Strefa ograniczeń parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe;

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
 - Południowa część jednostki zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;
- Ograniczenia wynikające z:
- Przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych.

W obrębie jednostki nr 10 Olsza:**kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**

- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Mogiłą;

standardy przestrzenne:

- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Tereny zamknięte ustalone decyzjami Ministra Obrony Narodowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) 20%;

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

obszar planu zawiera się w granicach:

- wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Kleparz.
- Strefy Buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO

Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych – rewaloryzacji;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu (obejmuje całość jednostki);

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3): nie dotyczy;**zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):**

- Drogi układu podstawowego - ul. Mogiła - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
 - planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanków metra, tramwajów i autobusów miejskich (Rondo Mogiła),
 - linia tramwajowa układu śródmiejskiego (ul. Rakowicka) i linia średnicowa (ul. Mogiła),
 - magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);
- Zewnętrzna strefa płatnego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;

- Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;

Ograniczenia wynikające z: przebiegu magistral wodociągowych, ciepłowniczych, gazowych i kanalizacyjnych.

W obrębie jednostki nr 11 Grzegórzki:

kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień;
- Istniejąca zabudowa usługowa do utrzymania, przekształceń i uzupełnień w kierunku zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym, kształtowana jako zespoły zabudowy w oparciu o system przestrzeni publicznych z ciągami zieleni urządzonej;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ciągi komunikacyjne ul. Sądowa, ul. Francesco Nullo, ul. Grzegórzecka, ul. Fabryczna kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną;
- Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej;
- Ochrona i kształtowanie istniejących i tworzenie nowych przestrzeni publicznych w formie placów i skwerów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych z komponowaną zielenią;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami: Lubicz, Mogiłą, Grzegórzecką, Kotlarską, al. Pokoju, al. Powstania Warszawskiego.

standardy przestrzenne:

- Zabudowa wielorodzinna w formie bloków mieszkalnych, w tym także w układzie kwartałów zabudowy, a w obszarze na zachód od linii Powstania Warszawskiego – Kotlarska również w układzie kwartałów zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły usługowe i usługi wbudowane;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Mogińskiej i al. Pokoju min. 20%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 10%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%.

wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, a dla terenów położonych pomiędzy ul. Mogiłą i al. Pokoju do 36 m;
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m, a w rejonie ul. Fabrycznej do 36 m;

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m, dla terenów położonych przy ul. Powstania Warszawskiego oraz ul. Stefana Rogozińskiego do 45 m, a dla budynku Cracovia Business Center (tzw. „Błękitka”) do 96 m;
- W przypadkach uzasadnionych kontekstem kulturowo-krajobrazowym dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej, al. Pokoju do 100%.

elementy środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu: – obejmuje całość jednostki;
- przez obszar jednostki przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;

Dobra kultury współczesnej: (do ochrony w mpzp)

- Budynek Sądu Okręgowego w Krakowie, ul. Przy Rondzie 7.

elementy środowiska przyrodniczego (plansza K3):

- Korytarz ekologiczny wzdłuż Wisły;

zagadnienia dotyczące komunikacji (plansza K4):

- Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Mogilska - w klasie Z,
 - al. Powstania Warszawskiego - w klasie Z,
 - al. Pokoju - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
 - planowana linia metra wraz ze zintegrowanym węzłem komunikacyjnym przystanków metra, tramwajów i autobusów miejskich (Rondo Mogilskie),
 - linie tramwajowe średnicowe (ul. Mogilska - ul. Lubicz, al. Powstania Warszawskiego, al. Pokoju - ul. Grzegórzecka),
 - magistralne linie autobusowe (obsługujące kierunki bez linii tramwajowych);
- Strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

zagadnienia dotyczące infrastruktury (plansza K5):

- Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną;
- Jednostka zlokalizowana w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej;

ograniczenia wynikające z:

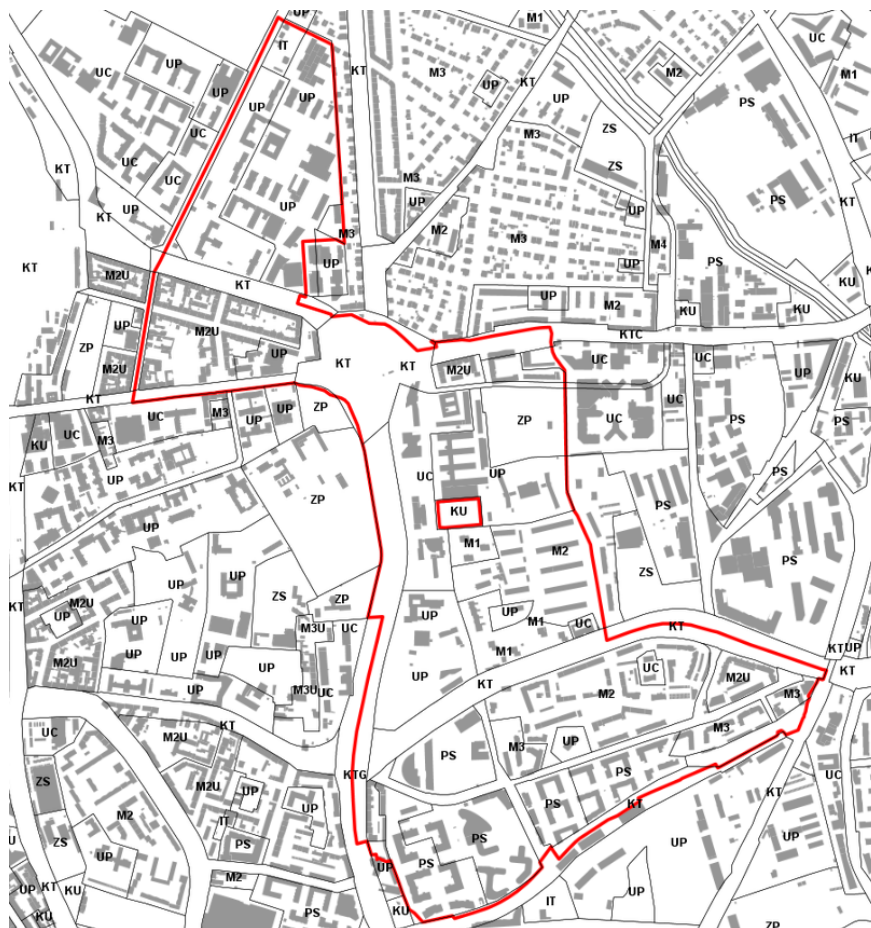
- Przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych;
- Występowania studni wchodzących w system bariery odwadniającej miasta Krakowa.

dopuszczalne zmiany parametrów w planach miejscowych:

- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości maksymalnie o 10%;
- Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy maksymalnie o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

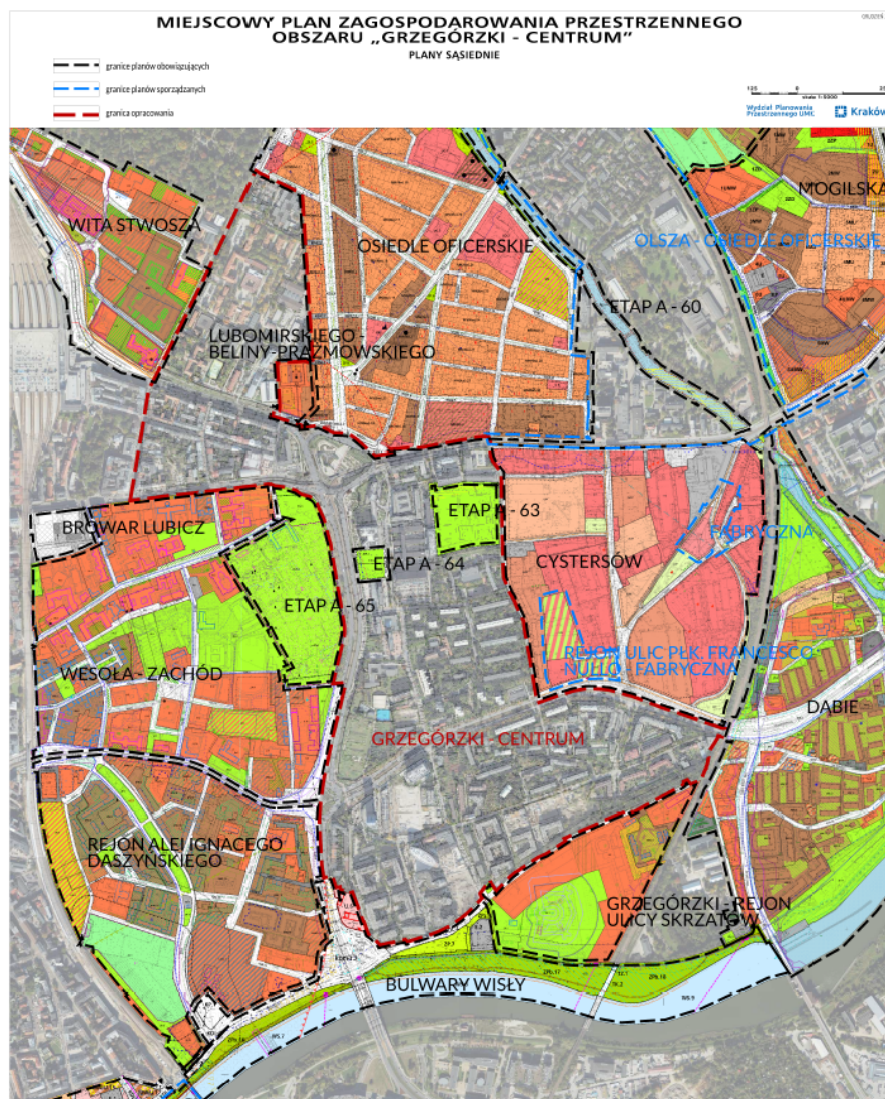
W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał „Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa” uchwalony 16 listopada 1994 roku, który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie przeznaczenia terenów, szczególnie w kwestii tzw. ciągłości planistycznej.



Fragment nieobowiązującego Miejskiego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

8. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów

W obszarze opracowania znajdują się dwa niewielkie fragmenty objęte ustaleniami obowiązującego mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A (obszary nr 63 i 64) – uchwalonego uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z 12 września 2018 r. (obowiązuje od dnia 18.10.2018 r.)



9. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 5-8, 16, 17, 50-53 i 63 Jednostka Ewidencyjna – Śródmieście oraz w obrębach geodezyjnych nr 59 i 116, Jednostka Ewidencyjna – Śródmieście.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2018 - 2025. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPLYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.**
- 2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów pieniężnych związanych z naliczeniem opłaty planistycznej wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała nr XIV/348/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,21 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,35 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,44 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 4,51 zł od 1 m² powierzchni,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 0,42 zł od 1 m² powierzchni;
- h) pozostałych – 0,73 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) *mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- c) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 14,55 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- d) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej*
- e) *związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- f) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 5,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- g) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 8,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- h) *zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- i) *zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 10,20 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,*
- j) *pozostałych – 11,48 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;*

3) od budowli:

- a) *2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,*
- b) *stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,01 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,*
- c) *związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,*
- d) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z której dochód przeznaczony jest w całości na realizację statutowej działalności z zakresu kultury fizycznej i sportu – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.*

Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
5U	3 028	4,9	0,7	10 386	34	353 125
11U	2 663	4	0,7	7 456	34	253 518

13U	15 981	4,5	0,7	50 340	34	1 711 565
1UZ-UA-KO	3 637	4	0,7	10 184	34	346 242
1UZ-UK-UA	15 026	6	0,7	63 109	34	2 145 713
1MW-UZ-UA	3 854	1,3	0,7	701	34	23 849
				2 806	1,19	3 339
5MW-U	6 663	3,3	0,7	3 078	34	104 662
				12 313	1,19	14 653
9MW-U	821	2,7	0,7	310	34	10 551
				1 241	1,19	1 477
19MW	891	2	0,7	1 247	1,19	1 484
Razem	52 564			163 173		4 970 179

Prognozuje się, że na skutek uchwalenia planu wysokość dochodów z tytułu podatków od nieruchomości może wzrosnąć o około 5 mln. zł w ciągu roku. Przyjęta kwota określona została w oparciu o parametry ustalone w planie miejscowym. Mogą one być jednak nieznacznie różne, głównie z uwagi na różnice w zakresie wielkości powierzchni użytkowych jak również powstałych funkcji. Oszacowana kwota wzrostu podatku może zostać osiągnięta dopiero po wypełnieniu zainwestowaniem analizowanego obszaru w sposób określony w projekcie planu.

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Tabela 4. Prognozowane dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
1U	57	800	45 600
8U	5	800	4 000
10U	49	800	39 200
13U	273	800	218 684
6MW-U	326	800	260 800
9MW-U	138	800	110 400
2MW	1 019	800	815 200
5MW	383	800	306 400
6MW	30	800	24 000
7MW	2 303	800	1 842 400
8MW	6	800	4 800

9MW	410	800	328 000
14MW	336	800	268 800
16MW	142	800	113 600
18MW	1 627	800	1 301 600
19MW	5	800	4 000
Razem:	7 109		5 687 484

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Grzegórzki - Centrum” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Grzegórzki – Centrum” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe i zieleń

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonej do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu 0,53 ha pod drogi publiczne oraz ok. 1,47 ha pod zieleń. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 11,7 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
3KDZ-KKS	8	900	7 200
4KDZ-KKS	185	900	166 500
3KDL-KKS	208	900	187 200
3KDL	1 961	900	1 764 900
6KDL	972	900	874 800
7KDL	370	900	333 000
2KDD	25	900	22 500
3KDD	693	900	623 900
4KDD	363	900	326 684
5KDD	201	900	180 885
6KDD	95	900	85 445
7KDD	136	900	122 027
8KDD	110	900	98 861
Razem:	5 327		4 793 902

Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
1ZP	690	700	483 000
2ZP	5 494	700	3 845 800
4ZP	1 134	700	793 800
5ZP	1 241	700	868 700
13ZP	3 215	700	2 250 500
14ZP	1 705	700	1 193 500
Razem:	13 479		9 435 300

Suma:	14 229 202
--------------	-------------------

Tabela 7. Szczegółowe zestawienie nieruchomości zajętych pod drogi publiczne do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]
2KDZ-KKS	11 238
4KDZ-KKS	4 748
5KDZ-KKS	2 646
1KDL	2 016
3KDL	1 486
9KDD	1 214
Razem:	23 348

Tabela 8. Szczegółowe zestawienie nieruchomości zajętych przez tereny zieleni publicznej do uregulowania stanu prawnego w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]
10ZP	298
11ZP	920
Razem:	1 218

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Grzegórzki – Centrum” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – I kwartał 2024 r. Z uwagi na wzrost cen usług i towarów oraz doświadczenia zarządcy dróg w zakresie rozstrzygnięć przetargowych (ZDMK) dokonano korekty (podwyższenia) cen jednostkowych o 20%.

Tabela 9. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp obszaru „Grzegórzki – Centrum”

Jezdnie

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	3KDL	2112-311	300	498	149 400
2	5KDL		240		119 520
3	6KDL		1 140		567 720
4	7KDL		300		149 400
					986 040

Chodniki:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	1KDL	2112-531	200	365	72 960
2	3KDL		360		131 328
3	5KDL		150		54 720
4	6KDL		990		361 152
5	7KDL		100		36 480
					656 640

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	3KDL	2112-826	60	305	18 288
2	5KDL		60		18 288
3	6KDL		450		137 160
4	7KDL		50		15 240
					188 976

Odwodnienie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
1	3KDL	2112-815	70	2 354	164 808
2	5KDL		70		164 808
3	6KDL		500		1 177 200
4	7KDL		60		141 264
					1 648 080

Zieleń drogowa

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m²]	Cena jednostkowa [zł/m²]	Cena ogółem [zł]
1	3KDL	2112-981	200	34,8	6 960
2	5KDL		100		3 480
3	6KDL		400		13 920
					24 360

suma

3 504 096

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, zarządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Tabela 10. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Grzegórzki – Centrum”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 371 534					-2 371 534
2	2 371 534				2 843 742	472 208
3	2 371 534	700 819			2 843 742	-228 611
4	2 371 534	700 819				-3 072 353
5	2 371 534	700 819		994 036		-2 078 317
6	2 371 534	700 819		1 491 054		-1 581 299
7		700 819		2 485 089		1 784 270
8				4 970 179		4 970 179
9				4 970 179		4 970 179
10				4 970 179		4 970 179
	14 229 202	3 504 096	0	19 880 715	5 687 484	7 834 901

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 7,8 mln zł (Tabela 10). W głównej mierze spowodowane jest to wpływami z podatku od nieruchomości oraz potencjalnymi dochodami związanymi z obrotem nieruchomościami gminnymi.

Z uwagi na strukturę własności i specyfikę mogących powstać obiektów np. w terenie 1UZ-UK-UA, prognozowane wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, mogą nie zostać osiągnięte.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.

W części graficznej wskazano również nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, które wg dostępnych danych mogą wymagać uregulowania stanu prawnego, jednak nie zostały objęte prognozą w zakresie potencjalnych wydatków z tego tytułu.